

УДК 347.34.023

**О развитии системы вещных прав на земельные участки****Рябов А.А.**

Доктор юридических наук, профессор кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса  
Казанского (Приволжского) федерального университета,  
Член-корреспондент АН РТ

*Статья посвящена исследованию вещных прав на земельные участки в свете совершенствования гражданского законодательства РФ. Также рассматриваются вопросы соотношения гражданско-правового и земельного законодательства в части оборотоспособности земельных участков.*

*Ключевые слова: вещные права, земельные участки, права на земельные участки, публичные и частные интересы.*

Современное развитие гражданского законодательства неразрывно связано с совершенствованием правовой регламентации отношений, возникающих по поводу земельных участков. В основе данного регулирования лежит закрепленная гражданским законодательством система вещных прав на земельные участки.

В соответствии с п. 3 ст. 3 Земельного кодекса РФ, имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, в том числе и по совершению сделок с ними, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, федеральными законами. Однако на протяжении долгого времени регулирование отношений по поводу имущества, составляющего основу гражданского оборота – земли и других природных ресурсов, во многом основывалось на нормах земельного законодательства, что явилось причиной научных дискуссий. К примеру, до сих пор ведутся споры о соотношении гражданского и земельного законодательства.

По мнению И.А. Иконицкой, нормы, регулирующие оборотоспособность земельных участков, должны быть включены в гражданское законодательство [1]. В соответствии с действующим российским гражданским законодательством, земля и земельные участки отнесены к объектам недви-

жимости (см. ст. 130 ГК РФ). Конституция РФ и Земельный кодекс РФ рассматривают землю как основу жизни и основу деятельности, что, по мнению Конституционного Суда РФ, «предопределяет конституционное требование рационального и эффективного использования, а также охраны земли как важнейшей части природы, естественной среды обитания человека, природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственной и иной деятельности» [2].

Следовательно, земельный участок следует рассматривать как объект комплексного целевого назначения. Это природный объект и природный ресурс, используемый в хозяйственной и иной деятельности людей, как средство производства и (или) недвижимое имущество.

В соответствии с ч. 1 ст. 42 ЗК РФ, собственники обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту [3]. Г.А. Аксенов отмечал, что «в отличие от других объектов правоотношений земля является продуктом самой природы, она возникла и существует помимо воли и сознания человека, без всякого содействия с его стороны» [4, с. 140].

Вместе с тем, следует подчеркнуть, что действующее законодательство предусматривает трансформацию такого объекта недвижимости, как сооружение в земельный участок при создании искусственных земельных участков [5]. Так, под искусственно созданным земельным участком понимается сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намывания или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком (ст. 3 Федерального закона «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») [6] от 19.07.2011 г. № 264-ФЗ.

В то же время, по мнению Д.Н. Горшунова, «необходимость перевода норм и институтов частного правового характера из комплексных отраслей права, таких как семейное, земельное, экологическое, в которых традиционно доля публичного высока, достаточно однородна отрасль гражданского права. Например, предложения о переводе всего того, что относится к вещным правам на природные ресурсы в земельном, водном, лесном и особенно в недропользовательском праве» [7, с. 16].

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации отмечается, что «в отличие от большинства развитых западных правовых порядков в российском законодательстве не создана система стабильных вещных прав на землю и другие природные ресурсы. Реализация положений Концепции должна привести к ее созданию, что повлечет перераспределение соответствующего нормативного материала между ГК и комплексными законами природоресурсного законодательства» [8]. В связи с чем, в ГК РФ предлагается закрепить исчерпывающий перечень вещных прав, в том числе и перечень прав на землю:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, относящимся к государственной или муниципальной собственности;
- право постоянного владения и пользования земельным участком (эмфитевзис);
- право застройки земельного участка (суперфиций);
- сервитут;
- право личного пользования (узуфрукт);
- ипотека и иное зарегистрированное (учтенное) залоговое право;
- право приобретения чужой недвижимой вещи;
- право вещных выдач.

Однако предложенные изменения не устраняют всех проблем, возникающих в правоприменительной

практике. Так, одним из принципов гражданского законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Однако, в условиях сохранения таких прав на земельные участки, как постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение реализовать вышеуказанный принцип весьма затруднительно. В Проекте Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс РФ», принятого на основании Концепции развития гражданского законодательства частично устранены вышеуказанные пробелы. В перечне ограниченных вещных прав, установленных п. 2 ст. 224 названного Проекта, исключено право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Кроме того, в Проекте в большей степени, чем в действующем гражданском законодательстве, нашли отражение особенности земельного участка как объекта гражданских прав. В частности, учтен публичный сервитут на земельный участок, при естественном наносе (намыве) земли водным потоком, а равно при обмелении водного объекта, приращение земельного участка поступает в собственность собственника земельного участка, имеющего береговую линию с соответствующим водным объектом и т.д.

Думается, что такой подход позволит достигнуть более справедливого распределения в рамках гражданского оборота баланса публичных и частных интересов в отношении по поводу рационального использования земельных участков.

#### *Литература:*

1. Иконичкая И.А. К вопросу о содержании Земельного кодекса Российской Федерации в контексте Концепции развития гражданского законодательства РФ // Государство и право. – 2010. – № 8. – С. 24-32.
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. // СПС «Гарант»
3. Земельный кодекс Российской Федерации: ФЗ РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ с изм. и доп. // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

4. Аксененок Г.А. Земельные правоотношения в СССР. – М., 1958. – 253 с.
5. Нигматуллина Э.Ф. О понятии искусственных земельных участков // Аграрное и земельное право. – 2011. – № 11. – С. 92–98.
6. Федеральный закон от 19.07.2011 г. № 264-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2011 г. – № 30 (часть I). – Ст. 4594.
7. Горшунов Д.Н. Доктринальные основы российского частного права // Ученые записки Казанского университета. Серия гуманитарные науки. – Том 153. – Книга 4. – С. 14-21.
8. Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // СПС «Гарант».

## Development of System of Land Property Right

*A. Ryabov*

*Kazan (Volga Region) Federal University*

*The paper deals with the analysis of land property right in the light of improvement of civil law of the Russian Federation and correlation of civil and land law concerning circulability of land.*

*Key words: property rights, land property, land property rights, public and private interests.*

